



MAKİNE İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

YAPI KULLANMA İZİN (İSKAN) İÇİN GEREKLİ İŞLEMLER

2023

(Makine İhtisas OSB zaman içinde olabilecek mevzuat, karar ve uygulama değişikliklerine göre değişiklik veya yeniden düzenleme yapma hakkını saklı tutar.)

YAPI KULLANMA İZİNİ (İSKAN) VERİLMESİ

1. Parsel içerisindeki inşaat işleri tamamlandığında katılımcı firma tarafından **YAPI KULLANMA İZİNİ** başvurusu yapılır. Başvuru dilekçe ekinde;

- **Yapı Denetim Firması tarafından hazırlanmış "Yapının Ruhsat ve Eklerine Uygun Olarak Yapıldığına Dair" rapor,**
- **İş bitirme tutanakları,**
- **Yapı denetim ve proje müellifi onaylı asbuilt projeler** (3'er takım / yapı denetim+proje müellifi+müteahhit firma yetkilisince imzalanmış)

OSB'e sunulmalıdır. (EK 01 - Firma antetli kağıdına, parsel ile ilgili ada, parsel bilgileri yazılmak sureti ile bir dilekçe ile talep edilir.)

2. Gelen talep doğrultusunda Makine İhtisas OSB Teknik Bölümleri, Yapı Denetim Firması ve Katılımcı Firma Yetkilisi ile birlikte yapının yerinde gerekli tetkik ve muayeneleri yapılarak, tesisin ruhsat eki projelere uygunluğu denetlenir. İskana esas saha teknik gezisi sonrası, Makine İhtisas OSB Bölge Müdürlüğü Binası'nda yapılan toplantıda, bir uygunsuzluk yok ise Yapı Kullanma İzni işlemleri hakkında bilgi verilir. Uygunsuzluk tespit edildiği takdirde, Yapı Denetim Firması ve Katılımcı Firmaya uygunsuzluk notları toplantı tutanağı ile bildirilir ve eksiklerin tamamlanması istenir.

3. Katılımcı firma ile ilgili Makine İhtisas OSB tarafından 2 yazı hazırlanır.

a. Dilovası Kaymakamlığı İlçe Yazı İşleri Müdürlüğü'ne; iskana esas **SIĞINAK RAPORU** düzenlenmesi hk.

b. İlgili **SGK** Müdürlüğü'ne; İnşaat ile ilgili **İLİŞİK KESME BELGESİ** alınması hk.

Bu yazılar katılımcı firma yetkilisine elden teslim edilerek ilgili kurumlardan cevabi yazıların alınması istenir.

4. Yapı Kullanma İzni verilebilmesi için aşağıdaki belgelerin ve izinlerin tamamlanması gerekmektedir.

Yapı Sahibi tarafından teslim edilecek evraklar:

- Yapı Kullanma İzni başvuru yazısı (EK 01)
- Tapu fotokopisi (İskan öncesi tapu devri yapılmış olmalıdır. Bknz. Tapu devri-Cins değişikliği)
- 3 takım yapı denetim, müteahhit ve proje müellifi onaylı asbuilt projeler
- Dilovası Kaymakamlığı İlçe Yazı İşleri Müdürlüğü'nden, verilen yazıya cevaben alınmış, iskana esas sığınak raporunu içeren yazı,
- İlgili **SGK** Müdürlüğü'nden, OSB'den verilen yazıya cevaben alınmış, inşaat ilişkisinin kesildiğine dair yazı,
- Arıtma tesisi projesi (Endüstriyel nitelikli atık suyu olan katılımcılar için) ve özel arıtma tesisleri ile yapacakları taşıma ve arıtım sözleşmesi,
- Katı atık toplama ve nakli işleri sözleşmesi,
- Proje müellifleri tarafından EK 02'deki örneklerine göre hazırlanmış proje müellif raporları,
- İdari bina için; Enerji Kimlik Belgesi Uzmanı tarafından onaylanmış olan "Enerji Kimlik Belgesi" (3 adet)
- Enerji Kimlik Belgesi Uzmanı evrakları, (Uzmanlık belgesi, SMM belgesi, İmza Beyannamesi)
- Parseldeki binalara ait, mevcut ise Sürdürülebilir Yeşil Bina (YB) bilgileri veya sertifika fotokopisi
- İskana Esas OSB Hizmet Bedelinin yatırıldığına dair dekont,
- İskana Esas Yangın Emniyet Ön Raporu OSB Hizmet Bedelinin yatırıldığına dair dekont.
- Şantiye şefinin ilgili şantiyenin SGK kayıtlarında Şantiye Şefi sigorta kodu ile sigortalandığının belgesi.

Yapı Denetim Firması tarafından teslim edilecek evraklar:

- İş Bitirme Tutanakları,
- Yapı Denetim Firması tarafından verilen yazıya (EK 04) cevaben Makine İhtisas OSB İtfaiye Birimi'nden alınmış, "İskana Esas Yangın Emniyet Ön Raporu",
- Isıtma yapılan binalar için; Mekanik-Tesisat Proje müellifince EK 03'deki örneğine göre hazırlanmış, ilgili yapı denetim yetkilisi tarafından onaylanmış "Bina Isı İhtiyacı Kimlik Belgesi",
- Tesisin Koordinatlı, Harita Bürosu ve Yapı Denetim onaylı Hali Hazır Vaziyet Planı ve Kot-Kesit Gabari Planı,
- Harita Mühendisine ait Evraklar (Kot-kesit-gabari ekinde verilecektir.)
- Elektrik, telefon ve doğalgaz tesisatlarının, yangın algılama, tahliye ve söndürme sisteminin uygunluk belgeleri,
- Asansörü mevcut olan katılımcı firmalar için; Dilovası Belediyesi tarafından verilmiş "Asansör Tescil Belgesi",
- Yapı Denetim Firması tarafından hazırlanmış "Yapının Ruhsat ve Eklerine Uygun Olarak Yapıldığına Dair" rapor,
- Tesislere ait; üzerinde tarih belirtilen, yapı sahibi ve yapı denetim firması tarafından kaşe ve imza altına alınmış olan renkli baskı resimler + CD,

5. Teslim edilen belgeler kontrol edildikten sonra eksik kalmadığında Yapı Kullanma İzni Belgesi düzenlenerek, katılımcı firma, müteahhit, mimari proje müellifi, yapı denetçileri ve yapı denetim firması yetkilisi tarafından imzalanmak üzere verilir. İmzalanan belge, Makine İhtisas OSB’de onay işlemine girer. Teslim edilen projeler ve onaylı iskan belgesi birer nüshaları Makine İhtisas OSB’de kalacak şekilde firmaya iade edilir.

TAPU DEVRİ

Arsa tapusunun katılımcı firmaya devredilmesi işlemleri için, katılımcı firma tarafından **TAPU DEVRİNİN YAPILMASI** için OSB’de başvuru yapılır. (Firma antetli kağıdına, parsel ile ilgili ada, parsel bilgileri yazılmak sureti ile bir dilekçe ile talep edilir.)

Firmanın talebi, Makine İhtisas OSB Bölge Müdürlüğü tarafından değerlendirilerek, Yönetim Kurulu’na sunulur. Alınan tapu devri kararı ile Tapu Müdürlüğü’nde devir işlemi gerçekleştirilir.

CİNS DEĞİŞİKLİĞİ

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü’nün ilgi yazısı ve resen cins değişikliğine dair Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün 2021/2 sayılı genelgesinin 6. Fıkrası gereği; “Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenen tüm yapıların Cins Değişikliği işlemleri resen yapılır.” Dolayısıyla Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlemeden önce tapu devrinin yapılması zorunludur.

EK 01

Antetli Kağıt

Tarih :/...../.....

Sayı :

**MAKİNE İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NE,**

Konu: Yapı Kullanma İzni hakkında

Makine İhtisas Organize Sanayi Bölgesi sınırları içinde firmamıza tahsis edilen Pafta, Ada, Parsel üzerinde Bölge Müdürlüğünüz tarafından tarih ve no ile ruhsatlandırılan inşaatını bitirdiğimiz tesisimize Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin verilmesini arz ederiz.

Firma Adı :

Kaşe – İmza :

EK 02

ZEMİN ETÜT PROJE MÜELLİFİ RAPORU (JEOLJİ – JEOFİZİK – GEOTEKNİK İNŞAAT MÜH.)

Makine İhtisas OSB sınırları içerisinde, KOCAELİ İli, Dilovası İlçesi, Demirciler Mahallesi,
Pafta, Ada, nolu parsel üzerinde tarafından inşa
edilen tarih, ruhsat nolu yapısının projelerinin;

A- Ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı;

B- Fen ve sağlık kurallarına uyulduğunu,

C- 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanununa uygunluğunu,

D- Deprem Yönetmeliğine (TDBY 2018) uyulduğunu,

E- TSE standartlarına uygun malzeme kullanıldığını,

J- Yapının durumu: Zemin temel etüt raporlarındaki kriterlere uygun yapıldığını kabul ediyorum.

ZEMİN ETÜT PROJE MÜELLİFİNİN (JEOLJİ MÜH);

Adı – Soyadı :
Adres :
Tel :
Tarih :
Kaşe – İmza :

ZEMİN ETÜT PROJE MÜELLİFİNİN (JEOFİZİK MÜH);

Adı – Soyadı :
Adres :
Tel :
Tarih :
Kaşe – İmza :

ZEMİN ETÜT PROJE MÜELLİFİNİN (GEOTEKNİK İNŞAAT MÜH);

Adı – Soyadı :
Adres :
Tel :
Tarih :
Kaşe – İmza :

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ RAPORU

Makine İhtisas OSB sınırları içerisinde, KOCAELİ İli, Dilovası İlçesi, Demirciler Mahallesi,
Pafta, Ada, nolu parsel üzerinde tarafından inşa
edilen tarih, ruhsat nolu yapısının projelerinin;

A- Ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı;

B- Fen ve sağlık kurallarına uyulduğunu,

C- 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanununa uygunluğunu,

D- Isı Yalıtım Yönetmeliğine uyulduğunu,

E- Asansör yönetmeliğine uyulduğunu,

F- Sığınak yönetmeliğine uyulduğunu,

G- Otopark yönetmeliğine uyulduğunu,

H- Bina girişlerinde bedensel engellilerin kullanımının sağlanması amacıyla, standardına uygun rampa yapılmış
olduğu ve döşeme kaplamalarında kaymayı önleyen, tekerlekli sandalye ve koltuk değneği hareketlerini
güçleştirmeyen standartlarına uygun malzeme kullanıldığını,

I- TSE standartlarına uygun malzeme kullanıldığını,

J- Yapının durumu:

MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN;

Adı – Soyadı :
Adres :
Tel :
Tarih :
Kaşe – İmza :

STATİK - ÇELİK BETONARME PROJE MÜELLİFİ RAPORU

Makine İhtisas OSB sınırları içerisinde, KOCAELİ İli, Dilovası İlçesi, Demirciler Mahallesi,
Pafta, Ada, nolu parsel üzerinde tarafından inşa
edilen tarih, ruhsat nolu yapısının projelerinin;

- A- Yürürlükteki kanuna,
- B- Türk Standartlarına,
- C- Fen ve Sağlık kurallarına,
- D- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmeliğe,
- E- Projelerde kullanılan bütün verilerin, ilgili TSE Standartlarına, Jeolojik ve Jeoteknik Zemin Etüt raporundaki değerlere ve diğer ilgili tüm mevzuat hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

STATİK – ÇELİK BETONARME PROJE MÜELLİFİNİN;

Adı – Soyadı :
Adres :
Tel :
Tarih :
Kaşe – İmza :

ELEKTRİK PROJE MÜELLİFİ RAPORU

Makine İhtisas OSB sınırları içerisinde, KOCAELİ İli, Dilovası İlçesi, Demirciler Mahallesi,
Pafta, Ada, nolu parsel üzerinde tarafından inşa
edilen tarih, ruhsat nolu yapısının projelerinin;

- A- Fen ve Sağlık kurallarına,
- B- TSE Standartlarına,
- C- Topraklama Yönetmeliğine,
- D- Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğine,
- E- Elektrik İç Tesisleri Yönetmeliğine,
- F- Binaların Yangından Korunması Yönetmeliğine,

ve diğer ilgili tüm mevzuat hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

ELEKTRİK PROJE MÜELLİFİNİN;

Adı – Soyadı :
Adres :
Tel :
Tarih :
Kaşe – İmza :

MEKANİK – YANGIN TESİSATI PROJE MÜELLİFİ RAPORU

Makine İhtisas OSB sınırları içerisinde, KOCAELİ İli, Dilovası İlçesi, Demirciler Mahallesi,
Pafta, Ada, nolu parsel üzerinde tarafından inşa
edilen tarih, ruhsat nolu yapısının projelerinin;

A- TSE Standartlarına,

B- Fen ve Sağlık kurallarına,

C- 19.11.1984 tarihli ve 18580 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan "Mevcut Binalarda Isı Yalıtımı ile Yakıt

Tasarrufu Sağlanması ve Hava Kirliliğinin Azaltılmasına Dair Yönetmelik" hükümlerine, 09.10.2008 tarihli ve
27019 sayılı Resmî Gazete’ de yayımlanan 'Binalarda Isı Yalıtımı Yönetmeliği 'ne ve 11.12.1986 tarihli ve
20429 sayılı Resmi Gazete’ de yayınlanarak yürürlüğe giren "Gürültü Kontrol Yönetmeliği" ile 30.06.2012
tarihli ve 28339 sayılı Resmi Gazete’ de yayınlanarak yürürlüğe giren "İş sağlığı ve Güvenliği Kanunu" na,

D- 19.12.2007 tarihli ve 26735 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan "Binaların Yangından Korunması Hakkında
Yönetmelik" hükümlerine,

D- Projede ayrıca yalıtım ve drenaj tedbirleri alınmış olarak yeterli büyüklükte su deposu ve hidrofor tesis
edildiği ve diğer ilgili tüm mevzuat hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

MEKANİK – YANGIN TESİSATI PROJE MÜELLİFİNİN;

Adı – Soyadı :
Adres :
Tel :
Tarih :
Kaşe – İmza :

EK 03

ISI İHTİYACI KİMLİK BELGESİ

İl / İlçe / Semt : KOCAELİ / DİLOVASI / MAKİNE İHTİSAS OSB
Pafta / Ada / Parsel : / /
Binanın Tanımı :
Adres : MAKİNE İHTİSAS OSB,
Kullanılacak Yakıt Türü :

	Müsaade edilen maksimum Yıllık ısıtma enerjisi ihtiyacı	Hesaplanan Yıllık ısıtma enerjisi ihtiyacı
A_{top} : m ² $V_{brüt}$: m ³ A/V : m ⁻¹ A_n : m ²	$Q' =$ kWh/m ³ veya $Q' =$ kWh/m ²	$Q_{yıl} =$ kWh/m ³ veya $Q_{yıl} =$ kWh/m ²

Birim hacim veya birim alan başına tüketilecek yakıt miktarı (kg, m³)

$860 \times Q_{yıl} / (\text{Yakıtın kalorifik değeri} \times \text{Sistem verimi}) (K \text{ cal} / \text{kg} \cdot \text{m}^3) =$ (kg veya m³) yakıt

Önemli Not : Buradaki hesaplama sonucu elde edilen yakıt miktarı, binanın TS 825 'deki kabullerine göre yalıtılması sonucu elde edilmektedir. Yerleşim birimlerindeki iklimsel koşullara ve değişiklik gösterebilecek olan bu değer her zaman gerçek tüketimi vermeyebilir.

A_{top} : Dış duvar, tavan, taban/döşeme, pencere kapı vb. yapı bileşenlerinin ısı kaybeden yüzey alanlarının toplamı olup, dış ölçülere göre bulunur. Birimi " m² " dir.
 $V_{brüt}$: Binayı çevreleyen dış kabuğun ölçülerine göre hesaplanan hacimdir. Birimi " m³ " dir.
 A/V : Isı kaybeden toplam yüzeyin (A_{top}) ısıtılmış yapı hacmine ($V_{brüt}$) oranıdır. Birimi " m⁻¹ " dir.
 Q' : A/V oranına bağlı olarak müsaade edilen maksimum yıllık ısıtma enerjisi ihtiyacıdır. Birimi " kWh / m², kWh / m³ " tür.
 $Q_{yıl}$: Bu bina için hesaplanmış olan yıllık ısıtma enerjisi ihtiyacı. Birimi " kWh / m², kWh / m³ " tür. A_n : Binanın net kullanım alanıdır. ($A_n = 0.32 \times V_{brüt}$ formülü ile hesaplanır.)

Binanın enerji verimliliği indeksi

(...) C Tipi Bina
Normal enerji verimli bina

(...) B Tipi Bina
İyi enerji verimli bina

(...) A Tipi Bina
Süper enerji verimli bina

Not : $Q_{yıl} < 0.99 \times Q'$ ise C tipi bina
 $Q_{yıl} < 0.90 \times Q'$ ise B tipi bina
 $Q_{yıl} < 0.80 \times Q'$ ise A tipi bina bölümü işaretlenmelidir.

Düzenleyenler

ONAY

(Mekanik Proje Müellifi)

Adı Soyadı, Ünvanı, İmza

.....
.....
.....
.....

(Mekanik Yapı Denetçisi)

Adı Soyadı, Ünvanı, İmza

.....
.....
.....
.....

Yapı Denetim Firması
Antetli Kağıt

Tarih :/...../.....
Sayı :

MAKİNE İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NE,

Konu: İskana Esas Yangın Emniyet Ön Raporu Hk.

Yapı Denetim Hizmetleri firmamız tarafından yapılmış olan, Makine İhtisas Organize Sanayi Bölgesi, pafta, ada, parsel, cadde/sokak, no:..... adresindeki firmasına ait m²'lik inşaatlar, yapı denetim hizmetleri kapsamı içerisinde bulunan yangın algılama, tahliye ve söndürme sistemleri projelerine uygun olarak tamamlanmış olup, yapı kullanma izni almaya hazır hale gelmiş bulunmaktadır.

Söz konusu yapılara, yangın tedbirleri yönünden yapı kullanma izin (iskan) belgelerine esas olmak üzere Makine İhtisas OSB İtfaiye Biriminiz tarafından "Yangın Emniyet Ön Raporu" düzenlenmesini arz ederiz.

Firma Adı :

Kaşe – İmza :